泗县农村宅基地使用权流转办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为规范农村宅基地流转行为，探索宅基地“三权分置”，促进盘活利用农村闲置宅基地和闲置农房，增加农民财产性收入，壮大集体经济实力，根据《中共中央办公厅、国务院办公厅关于印发﹤深化农村宅基地制度改革试点方案﹥的通知》（厅字〔2020〕18号）、《农业农村部办公厅关于印发<农村宅基地制度改革试点工作指引>》（农办经〔2020〕8号）及《泗县农村宅基地制度改革试点实施方案》（泗办发〔2020〕31号）等法律法规及有关文件精神，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的农村宅基地使用权流转（以下简称**宅基地流转**），是指已经依法批准为集体建设用地用于建造农村居民住宅的土地使用权，在落实宅基地集体所有权和保障宅基地农户资格权的基础上，按照规定程序，通过转让、出租、互换、赠与、继承、入股、合作经营等方式发生转移的行为。

第三条 各镇人民政府应配合农业农村部门做好本行政区域内宅基地使用权流转管理的相关工作。

第二章 流转原则

第四条 坚持集体所有。农村宅基地流转不得改变宅基地集体所有的性质，不得改变农村集体经济组织成员身份，宅基地流转须经农村集体经济组织同意。

第五条 保障农户资格权。农村宅基地流转不得损害农村集体经济组织成员的宅基地资格权。

第六条 坚持用途管制。农村宅基地不得擅自改变土地用途，国土空间规划、符合村庄规划，用于经营的，须经农村集体经济组织同意后依法办理相关程序。

第七条 遵循市场规律。农村宅基地转让方必须持有房地一体不动产权证书，流转双方应坚持依法、自愿、公平、公正和诚实信用的原则协商确定宅基地流转价格，达成宅基地流转协议。

第八条 兼顾各方利益。切实保护宅基地流转各方主体的合法权益，兼顾多方利益，实现农户、村集体、社会主体多方共赢。

第三章 流转方式、条件及程序

第九条 宅基地使用权转让是指农民将房屋所有权及所占宅基地使用权转让给符合条件的受让人，由受让人支付价款的行为。

宅基地使用权转让必须同时具备以下条件：

（一）转让的宅基地使用权必须经依法登记，且产权明晰无争议；

（二）宅基地使用权转让须经农村集体经济组织同意；

（三）受让人必须符合宅基地申请资格条件；

（四）宅基地使用权不得单独转让，须与地上房屋一并转让；

（五）转让人和受让人必须是同一农村集体经济组织成员；

（六）转让人不得申请新的宅基地。

第十条 宅基地使用权受让人应符合以下情形之一：

（一）符合分配宅基地条件而未取得宅基地；

（二）因自然灾害造成原宅基地损毁、原有宅基地被依法征收或者因公共设施和公益事业建设征用的；

（三）具备分户条件且原宅基地面积低于法定标准的；

（四）法律法规规定的其他情形。

第十一条 宅基地出租是指农民将房屋所有权及所占宅基地使用权在一定期限内出租给他人，由承租人支付租金的行为。

宅基地出租须具备以下条件：

（一）出租的宅基地须经依法登记，且产权明晰无争议；

（二）宅基地使用权不得单独出租，须与地上房屋一并出租；

（三）承租人可以是本集体经济组织内部成员也可以是本集体经济组织以外的其他组织或个人。

（四）出租宅基地须经农村集体经济组织同意；

第十二条 宅基地出租应当签订书面合同，出租期限最长不超过20年。

第十三条宅基地承租人在约定期限内，享有宅基地和地上房屋使用、收益等权益。

第十四条 宅基地互换是指农民将住房所有权及所占宅基地使用权互换，以方便农民生产生活。

 宅基地互换双方必须符合下列条件：

（一）互换的宅基地须经依法登记，且产权明晰无争议；

（二）宅基地互换双方为本农村集体经济组织内部成员；

（三）宅基地产权互换需经农村集体经济组织同意；

（四）互换的宅基地不得擅自改变用途；

（五）宅基地互换需做好登记工作。

第十五条 宅基地赠与是指宅基地使用权人将自己所有的房屋无偿给予受赠人,受赠人在房屋所存续期内，继续使用宅基地的行为。

宅基地赠与须同时具备以下条件：

（一）赠与的宅基地须经依法登记，且产权明晰无争议；

（二）赠与人与受赠人同为农村集体经济组织内部成员；

（三）受赠人符合宅基地申请条件未取得宅基地的；

（四）宅基地使用权不得单独赠与；

（五）宅基地赠与须经农村集体经济组织同意。

第十六条 宅基地合作经营或入股是指农民将住房所有权及所占宅基地使用权以约定方式与他人共同经营和股份经营的行为。

宅基地合作经营或入股经营必须同时具备以下条件：

（一）合作经营或入股的宅基地必须经依法登记，且产权明晰无争议；

（二）宅基地使用权不得单独用于合作经营；

（三）合作经营或入股经营行为须经农村集体经济组织同意。

第十七条宅基地继承是指继承人依法继承取得房屋所有权后，在房屋所有权存续期内，继续使用宅基地的行为。

宅基地继承必须同时具备以下条件：

（一）继承的宅基地必须经依法登记，且产权明晰无争议；

（二）宅基地使用权不得单独继承；

（三）宅基地继承须经本集体经济组织同意；

（四）农村集体经济组织内部成员子女可以依法继承宅基地使用权；

第十八条 继承农房后使用宅基地的具体要求：

（一）具备法定继承人资格的本集体经济组织成员合法继承农房后宅基地面积与原有宅基地面积合计超标的，针对超出220平方米的实行宅基地有偿使用，有偿使用的方式和缴费标准根据《泗县农村宅基地有偿使用办法（试行）》执行。

（二）具备法定继承人资格的非本集体经济组织成员合法继承农房宅基地使用权的，根据实际继承使用宅基地的面积实行有偿使用，有偿使用的方式和缴费标准根据《泗县农村宅基地有偿使用办法（试行）》执行。

（三）因合法继承方式占有两处以上宅基地的，在尊重法定继承人意愿的前提下，鼓励其自愿有偿退出宅基地，以满足村集体内农民建房、乡村产业发展、农村公共设施和公益事业建设用地需求。

第十九条 宅基地流转按以下程序办理：

（一）本人申请。宅基地使用权人向农村集体经济组织提出宅基地流转书面申请。

（二）村集体审查。农村集体经济组织对申请人提交的资料初审后，经村民代表会议或其委托的村民理事会研究同意后进行公示。

（三）乡镇审核。乡镇人民政府对宅基地流转进行审核，审核结果在农村综合产权交易服务站进行信息发布。

（四）受让资格审查。农村集体经济组织负责对有交易意向的受让人进行资格审核，审核工作应在3个工作日内完成，对于不符合受让人资格的，须告知具体原因。

（五）签订合同。农村集体经济组织负责组织有交易意向的双方进行洽谈、实地察勘，双方就流转价格、年限等事宜达成一致的，由农村集体经济组织组织双方直接办理交易手续，签订流转合同。

（六）颁发证书。流转成功的，依受让方申请颁发流转证书；符合转让、继承、赠与条件的，到泗县不动产登记中心办理转移登记，换发不动产权证书。

第二十条宅基地流转应提供以下材料

（一）双方身份的有效凭证；

（二）双方签订的流转合同；

（三）宅基地使用权证原件；

（四）合同、合同公证情况说明；

（五）法律法规规定的其它资料。

第二十一条 流转收益分配

 流转收益分为房屋收益和宅基地收益，房屋收益归产权人所有，宅基地使用权收益须在集体经济组织和原宅基地使用者之间进行合理分配，各地可根据实际情况自行协商确定。

第四章 盘活利用闲置宅基地

第二十二条引导农民自主创业、创新经营，或以自营、入股、出租、合作等方式发展农村新产业新业态，获得经营性和财产性收入。

第二十三条 支持农村集体经济组织,利用闲置宅基地发展特色产业，大力发展新型田园村庄，释放宅基地利用价值潜能。

第二十四条 鼓励市民、返乡农民工、大学毕业生、退伍军人和工商企业租赁农村闲置宅基地和闲置农房发展乡村旅游、家庭农场、休闲农业、乡村酒店、创客中心等新产业新业态。

第二十五条 支持农村集体经济组织流转利用闲置宅基地和闲置农房建设农事服务中心，开展农机集中存放、集中管理、集中服务项目，鼓励村集体对闲置农房和闲置宅基地进行集中整治，采取以奖代补模式支持农村集体经济组织发展特色农事服务产业。

第五章 附则

第二十六条本办法由泗县农村宅基地制度改革试点工作领导小组办公室负责解释。

第二十七条本办法自发布之日起执行，试行2年。

**附件1**

**农村宅基地使用权流转合同**

流出方(以下简称甲方):

流入方(以下简称乙方):

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国民法典》等有关规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

一、宅基地基本情况

1、甲方将位于 镇 村 组面积为   平方米的宅基地（含住房、附属用房、庭院，以下简称宅基地）使用权，流转给乙方从事 活动。

2、该宗地四至为：

东：   ；

南： ；

西： ；

北：  。

3、住房、附属用房情况：

住房面积： ；附属用房面积： 。

二、流转方式与期限

经双方协商一致采用     流转方式，流转的宅基地使用权年限至少5年，最高不超过20年，具体期限经双方协商后确定为 年，即自 年 月   日起至  年 月 日止。

三、流转费用标准

流转宅基地使用权的价款为每年 元人民币，大写 元整。

1. 流转费用支付方式和时间

流转费用分两次支付，在本合同签订生效之日起30日内，乙方一次性支付前5年流转费用给甲方；乙方在第6年一次性支付给甲方剩余年限流转费用。甲方应向乙方出具甲方签名的宅基地使用权流转费用收据。

五、交付、收回时间

甲方应于 年 月 日前将流转的宅基地交付乙方使用。乙方应于 年 月 日前将流转的宅基地使用权交回甲方。

六、双方权利和义务

**（一）甲方权利和义务**

1. 甲方应履行按时交付及协助乙方按合同行使宅基地使用权，帮助调解乙方和其它农户之间发生的用水、用电、道路、边界及其他方面的纠纷，不得干预乙方正常的生产经营活动。

2.甲方要保证其宅基地权属无争议，界址清晰，提供房地一体的宅基地使用权证或宅基地宗地图。

3.甲方有权监督乙方使用宅基地的情况，并要求乙方按约定履行合同义务。

4.甲方有权在流转期满后收回原宅基地使用权（含住房、附属用房、庭院等用地）。

5.甲方依据本合同规定向乙方收取宅基地使用权流转费用，在合同有效期内，甲方可以根据市场行情调整宅基地使用权流转费用，具体价款以双方协商为准并重新签订流转合同。

**（二）乙方权利和义务**

1.乙方应当在国家法律、法规和政策允许范围内从事生产经营活动，按照合同约定按时足额支付甲方流转费。

2.乙方有权要求甲方按合同约定交付宅基地并要求甲方履行其他合同约定义务。

3.乙方在不改变宅基地使用权的前提之下，对流转的宅基地有生产经营自主权。

4.本合同期满时，乙方在同等条件下可优先续约。

5. 乙方因合同约定进行生产经营，发展休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验、创意办公、电子商务等新产业新业态，但其建设规模、范围、工艺、用料等均应事先得到甲方同意后方可施工。禁止以流转名义实施“私人会所”和“别墅”建设。如依法需经有关部门审批，根据规定办理。改建费用由乙方自行承担。

6.本合同终止，原土地上新建附着构筑物或建筑物，双方协商同意按下列第 种方式处理。

（1）归甲方所有，甲方不作补偿;

（2）归甲方所有，甲方合理补偿乙方 元;

（3）由乙方按时拆除，恢复原貌，甲方不作补偿。

七、合同的变更或解除

1、如遇国家征收、征用该宅基地，流转合同自动解除，双方互不承担违约责任。流转费用按实际使用时间计算，多退少补。流转期内被征用宅基地、地上附着物等补偿款由双方协商处理。

2、乙方在流转期限内将流转合同约定其享有的部分或全部权利转让给第三者，需经甲方和村集体经济组织（村委会）同意，并签订书面补充协议。

3、甲乙双方中任何一方要求终止合同，须提前 1 个月通知另一方。

4、乙方违反合同约定的，甲方有权终止合同。

5、因不可抗力导致合同无法履行的，本合同自动解除，甲乙双方互不承担责任。流转费用按实际使用时间计算，多退少补。

八、违约责任

1、乙方逾期交付流转费用，除仍应补交流转费用外，并按年流转费用的2% ，以天数计算向甲方交付违约金。

2、因一方违约造成对方遭受经济损失的，违约方应赔偿对方相应的经济损失。具体赔偿数额依具体损失情况确定。

九、争议条款

因本合同的订立、生效、履行、变更及终止等发生争议时，甲乙双方可以协商解决，协商不成的，也可以依据合同的约定依法申请调解或向当地人民法院提起诉讼。

十、生效条件

本合同经甲乙双方签字盖章，并报 镇人民政府审核见证后生效。

十一、其他条款

本合同未尽事宜，可经双方协商一致签定补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

本合同一式2份，由甲乙双方各执1份，并报送 村村集体经济组织（村委会）、 镇人民政府及县宅改办备案。

 甲方：（签字）

甲方身份证号：

甲方联系方式：

乙方法定代表人：（签字）

乙方法定代表人身份证号：

乙方联系方式：

签约日期: 年 月 日

见证单位(签章):

 见证日期:    年     月     日